

## **Государственная регистрация права собственности на объекты индивидуального жилищного строительства**

С целью исключения случаев приостановления учетно-регистрационных действий по причине некачественно подготовленных документов Управление Росреестра по Владимирской области информирует о порядке осуществления государственной регистрации права собственности на объекты индивидуального жилищного строительства.

С 4 августа 2018 года вступил в силу Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 340-ФЗ), которым введен уведомительный порядок строительства объектов индивидуального жилищного строительства (далее - объект ИЖС) взамен ранее действовавшего разрешительного порядка, а также изменены отдельные положения Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации).

Кроме этого, с 1 января 2019 года вступил в силу Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 217-ФЗ).

Со дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ, в результате изменений Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом», «индивидуальный жилой дом» применяются в одном значении, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации (пункт 39 статьи 1 ГрК РФ).

В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным Законом № 340-ФЗ в Закон о регистрации, государственный кадастровый учет созданных объектов ИЖС, садовых домов и государственная регистрация прав на них должны осуществляться одновременно на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство. Заявление указанными органами подается в электронном виде, к заявлению должны прилагаться:

- уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома (форма уведомления утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.09.2018 № 591/пр);

- технический план, представленный застройщиком вместе с уведомлением об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома в орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство;

- соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект ИЖС или садовый дом, заключенное между правообладателями земельного участка, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект ИЖС или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Застройщик вправе самостоятельно обратиться в орган регистрации прав в случае неисполнения органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство, указанной выше обязанности. При этом застройщик представляет в орган регистрации прав только заявление, иные документы орган регистрации прав запрашивает в уполномоченном на выдачу разрешений на строительство органе государственной власти или органе местного самоуправления (часть 1.2 статьи 19 Закона о регистрации).

Часть 1 статьи 26 Закона о регистрации дополнена новыми основаниями для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, связанными с получением органом регистрации прав в установленном порядке, в том числе в качестве ответа на межведомственный запрос:

- уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объектов ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (пункт 58);

- информации о том, что уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которых подано заявление, не направлено (или возвращено без рассмотрения и считается ненаправленным) застройщиком в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство (пункт 59).

Законом № 340-ФЗ установлен ряд особенностей применения положений федеральных законов в тех или иных случаях, в том числе с учетом вступления в силу с 1 января 2019 года Закона № 217-ФЗ.

Согласно части 19 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство индивидуального жилого дома выдается на десять лет.

С 4 августа 2018 года утратили силу части 9 - 9.2 статьи 51 ГрК РФ, предусматривающие обязанность по получению разрешения на строительство объекта ИЖС.

Согласно пункту 1.1 части 17 статьи 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов ИЖС.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 ГрК РФ для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство (часть 15 статьи 55 ГрК РФ в редакции Закона № 340-ФЗ).

В данном случае речь идет об объектах ИЖС (жилых домах), создаваемых или созданных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, или на земельных участках, расположенных в границах населенного пункта и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке).

Необходимо отметить, что в случае, если разрешение на строительство объекта ИЖС получено до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию такого объекта не требуется (часть 4 статьи 16 Закона № 340-ФЗ).

Если до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ было подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта ИЖС, выдача такого разрешения осуществляется в соответствии со статьей 51 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ).

В этом случае также не требуется ни направление уведомления о планируемом строительстве, предусмотренного статьей 51.1 ГрК РФ (в редакции Закона № 340-ФЗ), ни получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (части 3, 4 статьи 16 Закона № 340-ФЗ).

При наличии разрешения на строительство объекта ИЖС застройщик уведомляет об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство объекта ИЖС, в соответствии с частью 16 статьи 55 ГрК РФ (часть 4 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ).

В данном случае рассмотрение уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС осуществляется по правилам, предусмотренным частями 18 - 21 статьи 55 ГрК РФ (в редакции Закона № 340-ФЗ). Направление уведомления о несоответствии построенного или реконструированного объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности допускается только в случае несоответствия объекта ИЖС требованиям разрешения на строительство объекта ИЖС.

К уведомлению об окончании строительства застройщику необходимо приложить в числе прочих документов технический план созданного объекта ИЖС.

В этих случаях сведения об объекте ИЖС, за исключением сведений о местоположении объекта ИЖС на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании:

- разрешения на строительство и проектной документации такого объекта (при ее наличии);

- разрешения на строительство и декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона о регистрации (в редакции Закона № 340-ФЗ) (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

В случае если заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав было представлено правообладателем земельного участка до вступления в силу Закона № 340-ФЗ, такое заявление и приложенные к нему документы, в том числе в случае приостановления учетно-регистрационных действий, должны рассматриваться по правилам Закона о регистрации, действовавшим до вступления в силу Закона № 340-ФЗ.

Согласно части 9 статьи 24 Закона о регистрации сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство такого объекта и проектной документации такого объекта недвижимости.

Таким образом, если в отношении объекта ИЖС до вступления в силу Закона № 340-ФЗ было получено разрешение на строительство (подано заявление о получении такого разрешения), подготовка технического плана в отношении объекта незавершенного строительства осуществляется на основании такого разрешения на строительство и проектной документации объекта ИЖС (при отсутствии проектной документации - декларации, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона о регистрации).

Если в отношении объекта ИЖС или садового дома было направлено уведомление о планируемом строительстве, реконструкции объекта ИЖС, садового дома, и такие строительство, реконструкция считаются согласованными уполномоченными органами (часть 13 статьи 51.1 ГрК РФ), но строительство не было завершено, технический план подготавливается так же, как и для направления уведомления об окончании строительства (на основании указанных в части 11.1 статьи 24 Закона о регистрации уведомлений и проектной документации или декларации при отсутствии проектной документации), но с указанием вида объекта недвижимости «объект незавершенного строительства».

Относительно формы технического плана объекта ИЖС или садового дома, прилагаемого к уведомлению об окончании строительства, реконструкции.

В соответствии с пунктом 12 части 3, частью 10.1 статьи 55 ГрК РФ представляемый застройщиком для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и являющийся обязательным приложением к такому разрешению, технический план должен быть подготовлен в соответствии с Законом о регистрации.

Частью 16 статьи 55 ГрК РФ также предусмотрена обязанность застройщика представлять вместе с уведомлением об окончании строительства объекта ИЖС или садового дома технический план соответствующего объекта капитального строительства.

Законом о регистрации установлено, что технический план подготавливается (часть 12 статьи 24) и представляется в орган регистрации прав (часть 4 статьи 21) в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Аналогичное положение содержится в пункте 21 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования), при этом подготовка кадастровым инженером технического плана на бумажном носителе осуществляется только в том случае, если указанное требование предусмотрено договором подряда (пункт 23 Требования).

Учитывая изложенное, технический план объекта ИЖС или садового дома, указанный в пункте 2 части 16 статьи 55 ГрК РФ, следует прикладывать к уведомлению о завершении строительства в форме электронного документа, подготовленного в соответствии с Законом о регистрации.

*Отдел правового обеспечения  
Управления Росреестра по Владимирской области*